PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

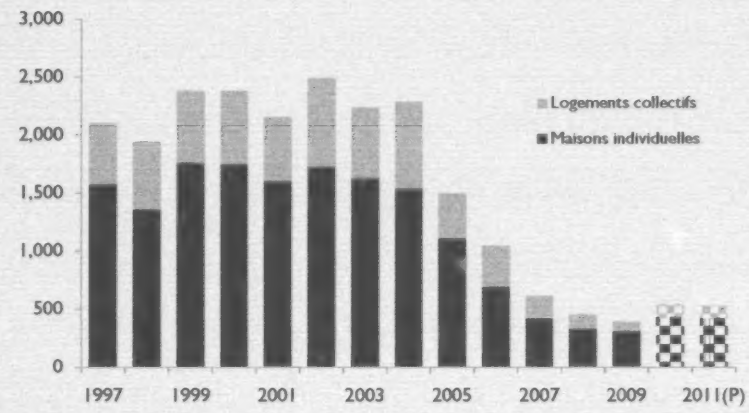
Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Le marché de la revente restera équilibré l'an prochain, car les ventes et les prix vont se stabiliser.
- Après avoir touché un creux cyclique en 2009, la construction de maisons individuelles dans la RMR de Windsor progressera de 38 % en 2010. En 2011, la demande va se stabiliser.
- La croissance de l'emploi va se stabiliser en 2011.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations resteront stables en 2011



Source : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

3 **Tendances économiques**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Repli des ventes en 2011

Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Windsor-Essex ont été très robustes durant le premier semestre de 2010, les acheteurs ayant tiré profit des conditions favorables sur le marché, en particulier de la faiblesse des taux d'emprunt. En effet, le rythme des reventes a été nettement supérieur à la tendance, car les acheteurs ont fait l'acquisition d'un logement en début d'année afin d'éviter la hausse attendue des taux hypothécaires. Par conséquent, les ventes de logements existants se sont repliées au troisième trimestre à Windsor, mais elles se stabiliseront d'ici la fin de l'année. En 2011, on ne prévoit que de légers gains à ce chapitre. Chez le groupe des 25 à 44 ans, celui où l'on est le plus susceptible d'acheter une habitation, l'emploi peine toujours à reprendre de la vigueur. Ce groupe d'âge représente d'ailleurs la majorité des travailleurs de Windsor et l'absence de croissance substantielle de l'emploi dans la région en 2011 contribuera à faire en sorte que les reventes seront un peu moins nombreuses l'an prochain qu'en 2010.

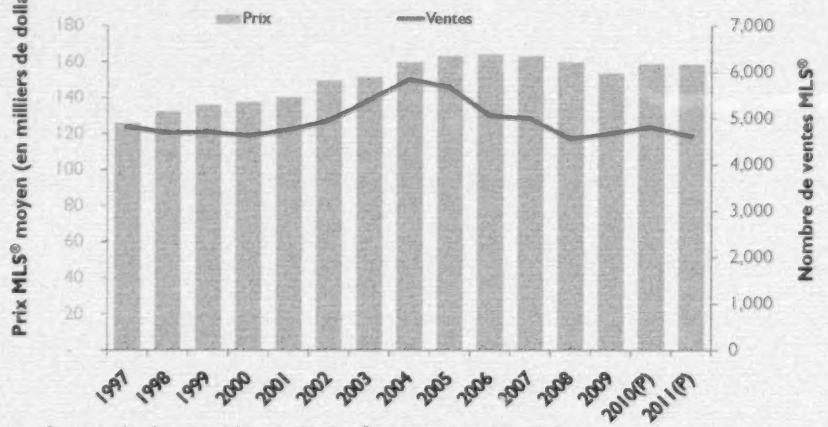
Grâce à l'abordabilité des logements pour propriétaire-occupant, Windsor demeure un marché intéressant. Les prix des habitations ont mis du temps à augmenter. De plus, l'écart entre le revenu requis[1] pour assumer les charges de remboursement hypothécaire associées à un logement de prix moyen et le revenu réel demeure l'un des plus importants observés parmi toutes les grandes régions métropolitaines de l'Ontario.

Après avoir connu une forte reprise de ventes de logements existants en 2009, le marché de la revente s'est considérablement resserré. Le retour de la croissance des prix a incité certains propriétaires, qui avaient décidé de reporter à plus tard leur décision d'inscrire leur logement sur le marché en attendant que le marché de la revente, alors favorable aux acheteurs, devienne équilibré, à passer à l'action. Comme les acheteurs déjà propriétaires sont plus nombreux sur le marché, le nombre désaisonnalisé d'inscriptions a augmenté, pour atteindre un sommet au premier trimestre de 2010. Aux deuxième et troisième trimestres, les inscriptions et les ventes ont fléchi et elles poursuivront leur descente d'ici la fin de l'année. Le nombre d'inscriptions ne diminue pas aussi rapidement que les ventes, ce qui semble indiquer que le marché de la revente refroidit, mais le marché demeure équilibré. Grâce au retour d'un certain nombre d'accédants à la propriété en 2011, le marché de la revente commencera à se resserrer très graduellement. Le rythme des inscriptions augmentera très lentement en 2011, mais il sera un peu moins vigoureux que celui des ventes.

Après avoir fléchi l'an dernier, le prix MLS® moyen a remonté cette année. À Windsor Essex, il a été influencé par le nombre plus élevé de transactions conclues par des accédants à la propriété, qui a pesé sur le prix moyen au début de 2010. La présence accrue sur le marché d'acheteurs souhaitant faire l'acquisition d'une habitation d'un cran supérieur a contribué à la détente du marché. Il s'est ainsi vendu davantage d'habitations de prix élevé, ce qui a fait monter le prix moyen. En 2011, les

Figure 2

Le marché de la revente sera stable en 2011



Sources : chambre immobilière de Windsor Essex, prévisions de la SCHL

[1]Pour calculer le revenu requis, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette). Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 35 ans.

prix de revente seront relativement stables et le marché équilibré en raison de la présence des accédants à la propriété et des acheteurs déjà propriétaires.

Marché du neuf

La demande de maisons individuelles restera intense en 2011

D'importants gains seront réalisés en 2010 au chapitre de la construction résidentielle par rapport au piètre niveau d'activité relevé l'an dernier. Ces gains sont attribuables au resserrement du marché de la revente, au repli de l'émigration et à l'amélioration des possibilités d'emploi. Les constructeurs couleront les fondations d'un peu plus de 400 maisons individuelles cette année et le rythme des mises en chantier se maintiendra dans ce segment du marché en 2011. Quant à la demande d'autres types de logements sur le marché du neuf, elle se stabilisera l'an prochain après avoir été vigoureuse en 2010.

Peu de jumelés seront mis en chantier, ce type de logement étant construit dans les municipalités où les terrains sont rares et les prix plus élevés. Dans la RMR de Windsor, les acheteurs ont droit à un vaste choix de logements pour propriétaire-occupant, si bien que la demande de jumelés est faible. Quant à la construction de maisons en rangée pour propriétaire-occupant, elle continuera de remplir un créneau dans la région pour les acheteurs qui veulent acquérir une habitation sans devoir en faire l'entretien mais qui souhaitent profiter des avantages associés aux petites collectivités. Les maisons en rangée devraient susciter de plus en plus d'intérêt en raison du vieillissement de la population. En 2010 et en 2011, les mises en chantier d'appartements continueront d'être peu nombreuses à Windsor. La demande de copropriétés neuves n'a pas encore repris, l'offre de logements de ce type étant suffisante sur le marché de la revente. Comme le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée demeure supérieur à 10 %, les constructeurs ne mettront en chantier que de petits immeubles locatifs.

Le prix moyen des maisons individuelles récemment achevées a suivi une tendance ascendante cette année dans la RMR de Windsor, après avoir touché un creux au premier trimestre de 2009. Il affichera une hausse de 7 % en 2010, pour atteindre 330 000 $, c'est plus du double que le prix de revente moyen des maisons individuelles. Le principal facteur responsable de la montée des prix est la répartition des ventes entre les différentes fourchettes, surtout dans les fourchettes inférieures et supérieures. De janvier à septembre 2010, le nombre de logements vendus moins de 200 000 $ a diminué de moitié par rapport à la période correspondante en 2009, tandis que la part de marché des logements vendus plus de 350 000 $ a progressé d'une année à l'autre : ils représentaient le quart des transactions conclues en 2009 et cette année, ils en constituent le tiers. Ces données confirment l'importance et la présence accrue sur le marché des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui suit l'évolution des prix de logements de qualité comparable, devrait rester inchangé cette année et à peine augmenter en 2011.

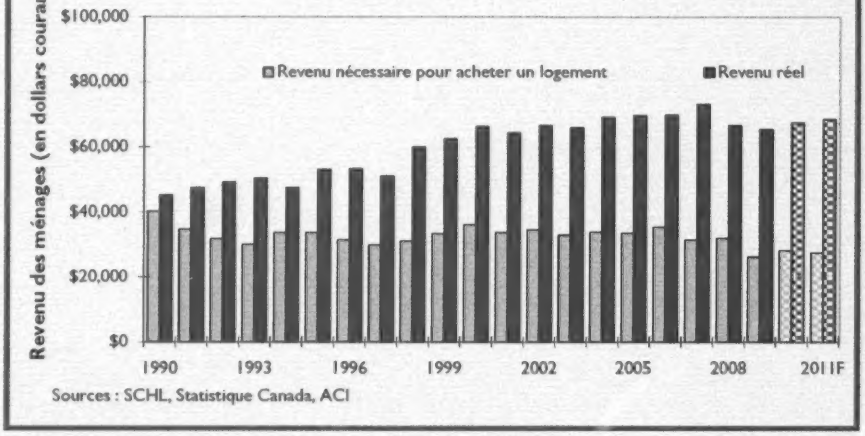
Tendances économiques

La croissance économique est lente mais constante

La région de Windsor-Essex a résisté à une autre tempête économique et se dirige vers une période d'accalmie. Ayant été durement touchée par le ralentissement économique survenu récemment et par l'appréciation du

Figure 3

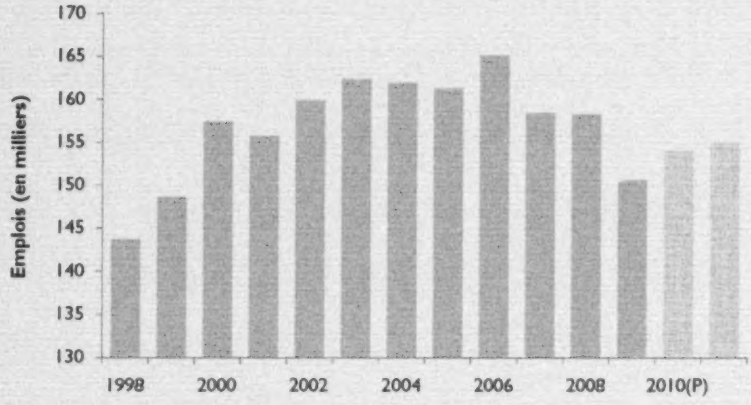
Les habitations de propriétaire-occupant sont très abordables à Windsor



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

Figure 4

L'emploi reprend graduellement de la vigueur à Windsor



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

dollar canadien, la région a accusé le taux de chômage le plus élevé de tout le pays. La force du dollar canadien menace encore les secteurs de la fabrication, des exportations et du tourisme. En 2010, l'emploi affichera une croissance d'un peu plus de 2 % et son niveau se maintiendra l'an prochain grâce au redressement du secteur de l'automobile, à la diversification de l'économie dans les secteurs des sources d'énergie verte et des technologies, et à une multitude d'investissements des institutions et des gouvernements. La construction d'une usine de fabrication de panneaux solaires est en cours. Son ouverture aura lieu au début de 2011 et l'usine permettra de créer 175 emplois.

Comme il a été mentionné précédemment, les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur ont été récemment d'importants acteurs sur le marché résidentiel en raison des gains d'emploi réalisés dans le groupe d'âge des 45 à 64 ans. En 2010, les perspectives d'emploi se sont améliorées de façon constante dans ce groupe d'âge, contrairement à ce que l'on a observé chez les jeunes travailleurs. Comme les personnes âgées de 45 à 64 ans étaient plus nombreuses à occuper des postes à plein temps, elles avaient davantage de confiance en leurs moyens financiers et disposaient d'un meilleur revenu pour effectuer des achats importants, comme un logement.

Davantage de personnes restent dans la région

Le bilan migratoire de la RMR de Windsor devrait s'améliorer en 2010 et en 2011. Plus de 3 000 personnes ont quitté la région en 2009, principalement pour trouver du travail ailleurs. De moins en moins de personnes quitteront la région en raison de l'amélioration des possibilités d'emploi et du fait que les logements y sont relativement abordables. Par ailleurs, le nombre d'immigrants étrangers et de migrants provenant d'autres régions de la province devrait augmenter dans la RMR. En Ontario, le nombre de migrants internationaux s'est accru de plus de 20 % au deuxième trimestre de 2010, comparativement au même trimestre un an plus tôt, et une partie de ceux-ci décideront de s'établir à Windsor en raison des collectivités bien établies et de l'offre de logements.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 987	4 546	4 661	4 800	3,0	4 600	-4,2
Nouvelles inscriptions MLS®	11 718	11 197	10 133	10 800	6,6	10 100	-6,5
Prix MLS® moyen ($)	163 215	159 709	153 691	158 900	3,4	158 500	-0,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	417	328	303	425	40,3	415	-2,4
Logements collectifs	197	125	88	116	31,8	116	0,0
Jumelés	48	22	14	14	0,0	18	28,6
Maisons en rangée	83	87	68	86	26,5	100	16,3
Appartements	66	16	6	36 **		36	0,0
Tous types de logement confondus	614	453	391	541	38,4	531	-1,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	285 819	311 852	309 030	330 000	6,8	340 000	3,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	259 000	289 000	280 000	300 000	7,1	315 000	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-2,1	0,4	0,1	0,0	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	12,8	14,6	13,0	11,8	-1,2	10,5	-1,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	773	772	747	750	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	158 400	158 300	150 600	154 000	2,3	155 000	0,6
Croissance de l'emploi (%)	-4,1	-0,1	-4,9	2,3	-	0,6	-
Taux de chômage (%)	9,3	9,3	13,8	12,2	-	10,9	-
Migration nette	-2 485	-2 576	-3 004	-3 000	-0,1	-2 000	-33,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

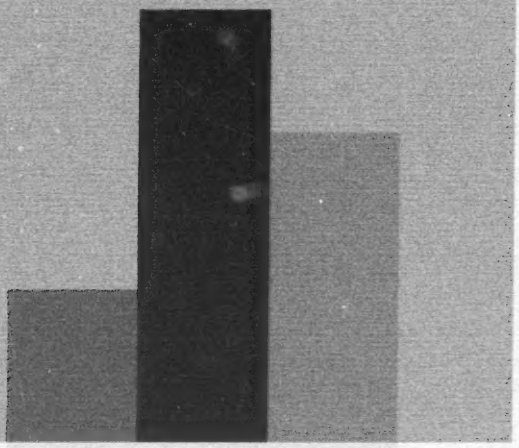
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64337_2010_B02